

POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w W.

przy uczestnictwie Gminy Ż.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 30 kwietnia 2021 r.

skargi kasacyjnej Skarbu Państwa

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 11 grudnia 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w Ż. z dnia 25 lipca 2018 r. sygn. akt Dz. Kw (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego i apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ż. postanowieniem z dnia 25 lipca 2018 r. oddalił wniosek Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o odłączenie z księgi wieczystej numer (...) nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...)/1 o

powierzchni 0,0124 ha położonej H., gm. Ż. i przyłączenie do księgi wieczystej (...), a następnie wpisanie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa trwałego zarządu na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad albowiem wnioskodawca nie przedłożył dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości co do części pozostałej w księdze wieczystej. Załączył jedynie wypis z rejestru gruntów oraz wyrys z mapy ewidencyjnej dla nieruchomości położonej w H. stanowiącej działki nr (...)/1 o powierzchni 0,0124 ha oraz (...)/2 o powierzchni 0,09 ha.

Apelację od postanowienia Sądu pierwszej instancji złożył wnioskodawca, zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając mu naruszenie prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wnioskodawca nie załączył do wniosku dokumentów dotyczących części pozostałej w księdze wieczystej, podczas gdy dokumenty te zostały złożone wraz z wnioskiem. Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku.

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2018 r., aprobując ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji, Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację wnioskodawcy opartą na zarzucie naruszenia § 114 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lipca 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm. dalej jako rozporządzenie z 2016 r.). Odwołał się do treści tego przepisu, według którego część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Podobnie, według Sądu, stanowi § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r., Nr 10, poz. 112. dalej jako rozporządzenie z 2001 r.).

Od postanowienia Sądu drugiej instancji wnioskodawca wniósł skargę kasacyjną, zarzucając naruszenie § 114 rozporządzenia z 2016 r. w związku z § 36 rozporządzenia 2001 r. poprzez przyjęcie, że w ustalonym stanie faktycznym odłączenie z księgi wieczystej części nieruchomości wymaga przedstawienia przez

wnioskodawcę dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości, co do części pozostałej po odłączeniu, co skutkowało prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis, mimo że przedmiotem odłączenia są całe dotychczasowe działki bez zmiany ich kształtu i obszaru, a na prawidłowe oznaczenie pozostałej części nieruchomości (nieruchomości macierzystej) pozwala treść księgi wieczystej oraz dokumenty z ewidencji gruntów znajdujące się w aktach księgi wieczystej; a także naruszenie tych przepisów w związku z art. 626⁸ § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że podstawy oznaczenia co do części nieruchomości pozostałej w księdze wieczystej (nieruchomości macierzystej) nie mogą stanowić dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej, a także przez zaniechanie badania treści księgi wieczystej w zakresie oznaczenia nieruchomości oraz dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej stanowiących podstawę oznaczenia nieruchomości, co skutkowało prawomocnym oddaleniem wniosku o wpis, pomimo że treść księgi wieczystej oraz dokumenty z ewidencji gruntów znajdujące się w aktach księgi wieczystej pozwalają na prawidłowe oznaczenie w księdze wieczystej części nieruchomości pozostałej po odłączeniu (nieruchomości macierzystej). Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P..

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W podobnych sprawach z udziałem tego samego wnioskodawcy i uczestnika, różniących się jedynie położeniem i oznaczeniem działek, które miały być odłączone od księgi wieczystej ukształtowało się stanowisko Sądu Najwyższego w zakresie wykładni i zastosowania § 114 rozporządzenia z 2016 r. oraz § 36 rozporządzenia z 2001 r. prowadzące do uwzględnienia skarg kasacyjnych (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2021 r. sygn. akt II CSKP 14/21 oraz II CSKP 23/21 nie publ.).

Według Sądu Okręgowego z § 114 rozporządzenia z 2016 r. wynika, że część nieruchomości może być odłączona z księgi wieczystej tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej.

W konsekwencji przyjął, że skoro wnioskodawca nie przedłożył dokumentów geodezyjnych dotyczących działek pozostałych w macierzystej księdze wieczystej po odłączeniu, to wniosek podlega oddaleniu.

Zajmując odmienne stanowisko na tle szczególnych ale podobnych okoliczności faktycznych Sąd Najwyższy we wskazanych postanowieniach podniósł, że księgi wieczyste niewątpliwie stanowią publiczny rejestr praw na nieruchomości, a wynikająca z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204, dalej jako u.k.w.h.) funkcja ustalenia stanu prawnego nieruchomości i przyjęcie wpisu jako sposobu jego ujawniania, uzasadniają formalizm postępowania wieczysto-księgowego, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego. Badając wniosek o odłączenie z księgi wieczystej części dotychczasowej nieruchomości i ujawnienie jej w innej księdze wieczystej, prowadzący do zmiany dotychczasowych wpisów w dziale I-O- Oznaczenie nieruchomości, sąd wieczystoksięgowy jest zobowiązany uwzględnić zarówno prawa i interes wnioskodawcy, jak i podmiotów innych praw rzeczowych, obligacyjnych lub roszczeń, dotyczących macierzystej księgi wieczystej, skoro wniosek zmierza do dokonania również w niej odpowiednich wpisów. Prawidłowe oznaczenie nieruchomości pozostałej w księdze jest niezbędne przede wszystkim dla określenia zakresu przedmiotowego tych praw, skoro z treścią księgi wieczystej wiążą się domniemania prawne oraz rękojmia wiary publicznej. Orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuściło pewne odstępstwa od wymagania przewidzianego w § 114 rozporządzenia z 2016 r. w sytuacji, w której ujawnienie zmian stanu prawnego następuje przez niebudzące wątpliwości proste przeniesienie odłączanych bez zmiany konfiguracji (kształtu i obszaru) działek, stanowiących nieruchomość, dla której księga wieczysta była dotychczas prowadzona (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, niepubl. oraz z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10, OSNC-ZD 2010, nr 4, poz. 120). Wprawdzie postanowienie z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 82/10 zapadło w specyficznym stanie faktycznym, w którym niemożność wywiązania się przez wnioskodawcę z obowiązku przedłożenia właściwych dokumentów dotyczących części nieruchomości pozostałej po odłączeniu, wynikała z rozbieżności między danymi w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej,

powstałej w przeszłości z nieznanych przyczyn, ale w istocie orzeczenie to przemawia za taką celowościową wykładnią przytoczonego wyżej § 114 rozporządzenia, zgodnie z którą tym bardziej można w określonej sytuacji odstąpić od nałożenia na wnioskodawcę obowiązku przedłożenia dokumentacji, dotyczącej części pozostającej w macierzystej księdze wieczystej po odłączeniu, szczególnie jeśli dokumenty znajdujące się w aktach macierzystej księgi wieczystej pozwalają na ustalenie prawidłowości oznaczenia działek pozostałych po odłączeniu, a oznaczenie części pozostałej nie budzi wątpliwości - w świetle treści księgi wieczystej i akt księgi wieczystej - co do aktualności. W postanowieniu z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 505/04, Sąd Najwyższy wskazał, że odłączenie części dotychczasowej nieruchomości i utworzenie dla niej nowej księgi wieczystej (lub jej przeniesienie do innej księgi wieczystej) wymaga nowego oznaczenia nowopowstałej nieruchomości, a często także nieruchomości macierzystej (pozostałej). Trzeba tu odróżnić dwie sytuacje. Pierwsza z nich dotyczy odłączenia całej dotychczasowej działki bez zmiany jej konfiguracji (kształtu i obszaru). W takim wypadku prawidłowe oznaczenie nowej nieruchomości w nowo utworzonej lub w innej, już istniejącej księdze, wymaga przedstawienia wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów, natomiast dokumenty te będą zbędne dla oznaczenia nieruchomości macierzystej, ponieważ wystarczy wykreślenie wydzielonej z niej działki, która jest uwidoczniona na mapie ewidencyjnej znajdującej się w księdze macierzystej. Sytuacja taka dotyczy wypadku, w którym odłączeniu ulega działka granicząca z resztą nieruchomości, jak też położona oddzielnie, tzn. niemająca wspólnej granicy z żadną działką pozostałą w dotychczasowej księdze nieruchomości macierzystej. Inaczej przedstawia się sytuacja, w której odłączenie części nieruchomości połączone jest z geodezyjnym wydzieleniem i utworzeniem nowej działki. Pozostała część nieruchomości ulega wtedy zmianie pod względem konfiguracji i obszaru tak dalece, że nie znajduje to odbicia na znajdującej się w aktach dotychczasowej księgi mapie ewidencyjnej. W takim wypadku niezbędne jest przedstawienie nowego wyrysu z mapy ewidencyjnej i wypisu z rejestru gruntów zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej; w przeciwnym wypadku nie byłoby możliwe oznaczenie ani nowej, ani pozostałej po odłączeniu nieruchomości.

Wnioskodawca w rozpoznanych wcześniej sprawach jak i w przedmiotowej sprawie załączył do wniosku w tej sprawie dokumenty niezbędne do odłączenia objętej wnioskiem działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)/1 o powierzchni 0,0124 ha położonej w miejscowości H., gmina Ż. i wpisania jej do innej księgi wieczystej oraz oznaczenia działek pozostających w dotychczasowej księdze wieczystej, co było wystarczające do uwzględnienia wniosku. Wykładnia celowościowa i systemowa § 114 rozporządzenia z 2016 r. w konfrontacji z bezspornym w tej sprawie stanem faktycznym przemawia za trafnością stanowiska skarżącego, że jeśli ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości polega na odłączeniu określonych we wniosku działek gruntu w całości, bez zmiany kształtu i powierzchni działek pozostających po odłączeniu, to wnioskodawca jest zobligowany jedynie do przedstawienia wymaganych prawem dokumentów stanowiących podstawę oznaczenia działek odłączanych (co uczynił), jeżeli w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej znajdują się dokumenty dotyczące oznaczenia części pozostałej.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną podziela przytoczone argumenty i stanowisko, jakie zajął Sąd Najwyższy w podobnych sprawach.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.